



Actio Pauliana Pada Akad Pembiayaan Murabahah Antara PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Haji Miskin KC Payakumbuh Dengan Pemilik Ruko Di Nagari Simalanggang Kecamatan Payakumbuh

Ghaitsa Rahma, Maryati Bachtiar, Mumaddun Khaerudin Salami

Fakultas Hukum, Universitas Riau, Pekanbaru

Abstrak	
Received: 02 Agustus 2026	Lembaga perbankan syariah dalam menyalurkan pembiayaan rentan menghadapi risiko wanprestasi dari nasabah. Salah satu tindakan yang merugikan kreditur adalah ketika debitur secara itikad buruk mengalihkan atau memindahtangankan aset pelunasan utang kepada pihak ketiga. Dalam hukum perdata, upaya hukum yang dapat dilakukan kreditur untuk membatalkan perbuatan hukum debitur yang merugikan dikenal dengan actio pauliana sebagaimana diatur dalam Pasal 1341 KUHPperdata. Penelitian ini mengkaji pelaksanaan akad pembiayaan murabahah antara PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Haji Miskin KC Payakumbuh dengan Pemilik Ruko di Nagari Simalanggang serta penerapan prinsip actio pauliana dalam penyelesaian sengketa. Metode penelitian hukum empiris digunakan dengan data primer diperoleh melalui wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nasabah melakukan wanprestasi ganda yaitu menunggak pembayaran dan menyewakan agunan tanpa izin bank, sehingga seluruh unsur actio pauliana pada Pasal 1341 KUHPperdata terpenuhi. Bank memilih tidak mengajukan gugatan formal dan menggunakan ancaman eksekusi lelang sebagai posisi tawar yang berhasil menciptakan penyelesaian win-win solution.
Revised: 13 Agustus 2026	
Accepted: 02 September 2026	
Kata Kunci:	Actio Pauliana, Akad Pembiayaan Murabahah, Perlindungan Hukum.

How to Cite: Rahma, G., Bachtiar, M., & Salami, M. (2026). ACTIO PAULIANA PADA AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH ANTARA PT BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH HAJI MISKIN KC PAYAKUMBUH DENGAN PEMILIK RUKO DI NAGARI SIMALANGGANG KECAMATAN PAYAKUMBUH. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 12(9.C), 72-79. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/14366>.

PENDAHULUAN

Perikatan merupakan salah satu hubungan hukum yang umumnya tercipta dalam kehidupan bermasyarakat. Menurut Subekti, perikatan adalah perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu (Subekti, 2003). Pasal 1338 KUHPperdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, mengandung asas pacta sunt servanda yang mewajibkan para pihak mematuhi kesepakatan sekaligus meletakkan asas itikad baik (good faith) sebagai pedoman fundamental.

Hukum memberikan perlindungan kepada kreditur melalui Pasal 1131 KUHPperdata, yang menegaskan bahwa seluruh harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan bagi pelunasan perikatan-perikatan yang dibuatnya (Satrio, 2018). Friedrich Kessler menegaskan bahwa asas itikad baik berfungsi sebagai instrumen

hukum aktif yang membatasi kebebasan berkontrak guna mencegah penyalahgunaan hak oleh salah satu pihak dalam fase kontraktual (Kessler & Fine, 1964).

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa debitur yang beriktikad buruk cenderung berupaya menyelamatkan aset pribadinya dengan cara mengalihkan, menjual, atau menyewakan objek jaminan kepada pihak ketiga tanpa izin kreditur. Schmidt menjelaskan bahwa mekanisme paulian action sangat penting untuk mencegah debitur mengurangi aset mereka secara tidak sah demi menghindari kewajiban pembayaran utang (Schmidt, 2019). Hukum memberikan perlindungan khusus kepada kreditur melalui prinsip actio pauliana, yaitu hak yang diberikan undang-undang kepada kreditur untuk mengajukan pembatalan segala perbuatan hukum yang tidak diwajibkan (onverplicht) yang dilakukan oleh debitur (Mataram, 2020).

Actio pauliana dapat dikatakan sebagai terobosan terhadap sifat dasar perjanjian yang hanya berlaku dan mengikat di antara pihak-pihak yang membuatnya (Yani & Widjaja, 2002). Pasal 1341 KUHPdata mengatur actio pauliana secara umum, memberikan hak kepada kreditur untuk mengajukan tidak berlakunya segala tindakan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh debitur yang merugikan kreditur. Thomas H. Jackson menganalisis bahwa dalam situasi insolvensi, hukum harus menyediakan mekanisme avoidance powers bagi kreditur untuk membatalkan transaksi-transaksi mencurigakan yang menggerus nilai aset likuidasi (Jackson, 1984).

Kasus yang menjadi objek penelitian ini adalah sengketa akad pembiayaan murabahah antara PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Haji Miskin KC Payakumbuh selaku kreditur dan Pemilik Ruko berinisial MI selaku nasabah, dengan keterlibatan pihak ketiga yaitu penyewa ruko berinisial drh. APA di Nagari Simalanggang, Kecamatan Payakumbuh. Kasus ini mengindikasikan adanya tindakan pengalihan hak penguasaan aset melalui penyewaan yang dilakukan tanpa persetujuan kreditur, sehingga berpotensi merugikan posisi bank sebagai kreditur.

Penelitian ini mengkaji dua permasalahan pokok: (1) bagaimana pelaksanaan akad pembiayaan murabahah antara PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Haji Miskin KC Payakumbuh dengan Pemilik Ruko di Nagari Simalanggang?; (2) bagaimana penerapan prinsip actio pauliana pada akad pembiayaan murabahah tersebut?

METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum empiris atau sosiologis yang berfokus pada realitas hukum dalam kehidupan masyarakat (Marzuki, 2005). Lokasi penelitian adalah PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Haji Miskin KC Payakumbuh dan ruko di Nagari Simalanggang, Kecamatan Payakumbuh. Teknik pengambilan sampel menggunakan kombinasi purposive sampling dan sampling jenuh (Muhaimin, 2020; Sugiyono, 2019). Sampel terdiri dari satu orang pihak bank (Ibu Dini Eka Putri, selaku Kepala Cabang), pemilik ruko (Ibu Pitriani selaku istri alm. MI), dan penyewa ruko (drh. Angga Putra Adinata).

Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan ketiga pihak tersebut (Efendi & Ibrahim, 2018). Data sekunder dihimpun dari peraturan

perundang-undangan, literatur, jurnal ilmiah, doktrin hukum perdata dan hukum ekonomi syariah (Suteki & Taufani, 2018). Seluruh data dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif-analitis (Djulaeka & Rahayu, 2019).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah antara PT BPRS Haji Miskin KC Payakumbuh dengan Pemilik Ruko

Akad murabahah merupakan akad jual beli dalam perbankan syariah yang bertujuan menghimpun dana sekaligus menyalurkan pembiayaan untuk kegiatan produktif maupun konsumtif (Suhendi, 2010). Pasal 19 huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mendefinisikan murabahah sebagai akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 menegaskan bahwa bank wajib menyampaikan harga perolehan kepada nasabah secara transparan, dan diperkuat Pasal 20 ayat (6) KHES.

Dalam perspektif hukum syariah, murabahah disebut dengan sistem jual beli barang yang mengungkapkan harga perolehan dari margin (keuntungan) dari penjual dan pembeli, dengan *required rate of profit* dalam bentuk *natural certainty contracts* (Karim, 2003). Kasus ini menggunakan akad murabahah murni tanpa wakalah, di mana bank bertindak sebagai penjual langsung setelah membeli barang dari supplier, sesuai dengan Pasal 116 ayat (2) KHES yang mewajibkan penjual membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri. Dalam konstruksi hukum ekonomi syariah, ketiadaan atau pemisahan akad wakalah dari akad murabahah ini sangat penting guna memperjelas kedudukan hukum para pihak serta menghindarkan transaksi dari unsur *gharar* (ketidakjelasan) terkait status kepemilikan objek jual beli (Sapira et al., 2023).

Keabsahan akad murabahah harus memenuhi rukun dan syarat dalam fikih muamalah, yaitu adanya penjual (*ba'i*), pembeli (*musytari*), objek jual beli (*mabi'*), harga (*tsaman*), serta ijab dan kabul (Antonio, 2001). Dalam implementasi di PT BPRS Haji Miskin KC Payakumbuh, seluruh rukun tersebut telah dipenuhi: bank bertindak sebagai penjual, pemilik ruko (Bapak MI) selaku nasabah bertindak sebagai pembeli, objek jual beli adalah ruko yang telah ditentukan spesifikasinya, harga jual terdiri atas harga pokok ditambah margin, dan ijab kabul dituangkan dalam akad tertulis yang ditandatangani kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Dini Eka Putri selaku Kepala Cabang PT BPRS Haji Miskin KC Payakumbuh, akad dimulai pada tahun 2018 dengan rincian: plafon Rp250.000.000,00; tenor 5 tahun (60 bulan); margin 6% per tahun (*flat*); total margin Rp75.000.000,00; total harga jual Rp325.000.000,00; dan angsuran bulanan Rp5.416.667,00. Tujuan pembiayaan adalah investasi untuk pengadaan aset properti berupa ruko, termasuk pembangunan tambahan dan renovasi, yang kemudian dijadikan objek jaminan sekaligus sumber pendapatan pasif melalui sewa-menyewa (Wawancara, Dini Eka Putri, 2025).

Sebagai instrumen pelindung, PT BPRS Haji Miskin mengikat ruko dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), menerapkan prinsip kehati-hatian. Dalam perspektif hukum syariah, pengikatan jaminan ini disamakan dengan konsep

Rahn Tasjily berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008. Akibatnya berlaku asas *droit de suite*, yaitu hak kebendaan yang tetap mengikuti objek jaminan di tangan siapa pun benda tersebut berada, sehingga bank memiliki hak eksekusi lelang apabila debitur wanprestasi (Satrio, 2002). Akad memuat klausul larangan pada Pasal 7 ayat (3) yang secara tegas menyatakan bahwa selama berlangsungnya akad pembiayaan, nasabah tidak diperkenankan menjual, menyewakan, memindahtangankan, mengalihkan hak dan/atau menjaminkan jaminan pembiayaannya kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari bank (Sjahdeini, 1999).

Pada tahun 2019, Pemilik Ruko menyewakan kembali objek jaminan tersebut kepada drh. APA untuk usaha Klinik Hewan Muncak Pets Care tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari bank, dan menyembunyikan fakta bahwa ruko sedang menjadi objek jaminan utang. Kondisi kredit mulai menunjukkan kemacetan pada tahun 2020-2021, dan akhirnya berstatus kredit macet total (kolektibilitas 5) sepanjang tahun 2022 hingga 2023 (Wawancara, Dini Eka Putri, 2025). Chen dan Liu menyebutkan bahwa transparansi informasi aset adalah elemen kunci dalam transaksi komersial, dan penyembunyian status aset merupakan bentuk penipuan yang memvalidasi pembatalan transaksi melalui gugatan perdata (Chen & Liu, 2023).

Puncak permasalahan terjadi pada Oktober 2023 ketika bank melarang Pemilik Ruko untuk memperpanjang masa sewa karena status kredit yang sangat bermasalah. Peringatan ini diabaikan; bahkan pada November 2023, Pemilik Ruko mendatangi penyewa dan mendesak perpanjangan sewa untuk satu tahun ke depan dengan kebohongan bahwa urusan dengan bank sudah selesai (Wawancara, Angga Putra Adinata, 2025). Pada Januari 2024, bank memasang plang lelang pada ruko sebagai langkah eksekusi, yang menimbulkan kerugian besar bagi drh. APA selaku penyewa yang baru membayar uang perpanjangan sewa, berupa kerugian materiil maupun immateriil seperti turunnya omset dan rusaknya reputasi usaha (Wawancara, Angga Putra Adinata, 2025).

Dari seluruh rangkaian pelaksanaan akad tersebut, terbukti bahwa nasabah (pemilik ruko) telah melakukan wanprestasi ganda, yakni menunggak pembayaran dan melanggar larangan menyewakan agunan tanpa izin tertulis bank (Pasal 7 ayat 3 akad). Dari perspektif teori perjanjian Sudikno Mertokusumo, pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak mengharuskan adanya sanksi hukum (Mertokusumo, 2003), termasuk kemungkinan pembatalan perbuatan hukum debitur melalui *actio pauliana*.

B. Penerapan Prinsip Actio Pauliana pada Akad Pembiayaan Murabahah

Penerapan *actio pauliana* dalam sengketa pembiayaan murabahah bertujuan untuk membatalkan perbuatan hukum debitur yang merugikan kreditur. Pasal 1341 KUHPerdata memberikan hak kepada kreditur untuk mengajukan ketidakberlakuan segala tindakan yang tidak diwajibkan yang dilakukan debitur, asal merugikan kreditur dan dibuktikan bahwa pada saat tindakan dilakukan, debitur dan pihak lawan mengetahui bahwa tindakan itu mengakibatkan kerugian (Satrio, 1992). Instrumen hukum *actio pauliana* hadir sebagai respons terhadap perbuatan curang debitur yang mengalihkan asetnya secara sukarela dengan itikad buruk, sehingga harta yang seharusnya menjadi jaminan umum bagi kreditur (Pasal 1131 KUHPerdata) tidak dapat dieksekusi.

Unsur-unsur dalam Pasal 1341 KUHPdata yang harus dipenuhi agar tuntutan actio pauliana dapat dikabulkan adalah: (1) perbuatan yang dilakukan debitur tidak diwajibkan oleh undang-undang maupun perjanjian; (2) perbuatan tersebut merugikan kreditur (eventus damni) (Nuhriana, 2011); (3) kesadaran akan kerugian (scientia damni) oleh debitur dan pihak ketiga (Mertokusumo, 2003); (4) gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri; (5) yang berhak mengajukan gugatan adalah kreditur secara mandiri.

Dalam kasus ini, pemicu penerapan actio pauliana adalah wanprestasi oleh pemilik ruko. Menurut Subekti, wanprestasi adalah debitur yang tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya, atau melakukan perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan (Subekti, 2003). Pemilik ruko melakukan tiga bentuk wanprestasi sekaligus: tidak melunasi angsuran setelah restrukturisasi; menyewakan objek jaminan tanpa izin bank; dan memperpanjang sewa setelah dilarang secara tegas oleh bank pada Oktober 2023.

Secara yuridis, seluruh unsur Pasal 1341 KUHPdata terpenuhi dalam kasus ini. Pertama, perbuatan debitur merupakan tindakan sukarela (onverplicht): pemilik ruko tidak memiliki kewajiban hukum untuk memperpanjang sewa pada November 2023, bahkan bank telah melarang perpanjangan karena status kredit macet total. Kedua, perbuatan tersebut merugikan kreditur (eventus damni): keberadaan penyewa menyebabkan calon pembeli lelang enggan membeli aset yang masih dikuasai pihak ketiga, sehingga nilai likuidasi ruko menurun dan pelunasan piutang terhambat (Wawancara, Dini Eka Putri, 2025). Ketiga, adanya kesadaran akan kerugian (scientia damni): pengakuan pemilik ruko dalam wawancara menunjukkan bahwa ia menyembunyikan fakta status agunan dari penyewa dan berbohong bahwa urusan dengan bank sudah selesai (Wawancara, Pitriani, 2025). Adapun pihak ketiga (drh. APA) terbukti tidak mengetahui status agunan pada saat perpanjangan sewa November 2023 karena pemilik ruko berbohong, sehingga penyewa termasuk pihak ketiga yang beritikad baik dan hak-haknya atas uang sewa yang telah dibayar harus dilindungi (Mertokusumo, 2003).

Adapun kelebihan penyelesaian melalui prinsip actio pauliana dalam KUHPdata dibandingkan kepailitan antara lain: semua jenis perbuatan merugikan dapat langsung digugat tanpa menunggu penetapan pailit; lebih efisien untuk menjerat aset spesifik ruko guna menutupi piutang satu bank; jangka waktu daluwarsa lebih panjang yakni 30 tahun; dan perlindungan aset lebih luas karena kreditur berhak membatalkan segala tindakan debitur yang tidak diwajibkan dan mencurigakan (Fuady, 2002).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pihak Bank, PT BPRS Haji Miskin memiliki posisi yang sangat kuat untuk mengajukan gugatan actio pauliana, namun memilih tidak menggunakannya secara formal dengan pertimbangan profil debitur yang merupakan anggota TNI aktif, yang akan berimplikasi pada proses hukum yang lebih kompleks. Bank kemudian menggunakan pendekatan persuasif dengan menggunakan ancaman plang lelang sebagai posisi tawar untuk mendorong penyelesaian non-litigasi.

Solusi akhir berupa jual beli ruko dari pemilik kepada penyewa berhasil dicapai. Melalui hasil penjualan, utang pokok dan kewajiban pemilik ruko kepada PT BPRS Haji Miskin dilunasi, sisa uang sewa dikembalikan kepada drh. APA, dan ganti rugi sukarela atas kerugian yang diderita penyewa diberikan (Wawancara,

Angga Putra Adinata, 2025). Penyelesaian ini membuktikan bahwa dalam praktik perbankan syariah, penyelesaian sengketa seringkali mengutamakan shulhu (perdamaian) yang meminimalkan kerugian materiil dibanding menempuh jalur litigasi murni.

Penyelesaian ini membuktikan bahwa teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon bekerja secara efektif: bank terlindungi melalui fungsi *actio pauliana* sebagai posisi tawar dan penguatan hak eksekusi yang menjamin pengembalian piutang, sementara pihak ketiga terlindungi melalui mekanisme ganti rugi perdata atas itikad buruk pemilik ruko (Hadjon, 1987

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat ditarik dua kesimpulan. Pertama, pelaksanaan akad pembiayaan murabahah antara PT BPRS Haji Miskin KC Payakumbuh dengan Pemilik Ruko secara formil telah memenuhi rukun dan syarat akad murabahah serta ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam praktiknya, terjadi wanprestasi ganda oleh nasabah: menunggak pembayaran dan melanggar Pasal 7 ayat (3) akad yang melarang penyewaan agunan tanpa izin tertulis bank. Debitur bertindak dengan itikad buruk dengan memperpanjang sewa saat kredit macet total dan menyembunyikan status agunan dari penyewa.

Kedua, secara yuridis seluruh unsur *actio pauliana* pada Pasal 1341 KUHPdata sudah terpenuhi dalam kasus ini, yaitu adanya tindakan sukarela (*onverplicht*) yang merugikan kreditur (*eventus damni*), adanya kesadaran akan kerugian (*scientia damni*) dari debitur, sementara pihak ketiga terbukti beritikad baik. Meskipun demikian, bank memilih tidak mengajukan gugatan formal karena mempertimbangkan profil debitur. Pemasangan plang lelang digunakan sebagai posisi tawar, yang berhasil memaksa debitur menjual ruko kepada penyewa, sehingga tercipta penyelesaian win-win solution yang melindungi hak semua pihak yang beritikad baik.

SARAN

PT BPRS Haji Miskin dan lembaga perbankan syariah lainnya hendaknya memperketat pengawasan terhadap objek jaminan selama masa pembiayaan berlangsung dengan melakukan pemantauan berkala secara langsung maupun administratif untuk mencegah tindakan penyewaan atau pengalihan aset di bawah tangan tanpa persetujuan tertulis bank. Bagi masyarakat, khususnya calon penyewa properti, diperlukan kehati-hatian dengan terlebih dahulu memeriksa status kepemilikan dan status jaminan suatu aset agar tidak menjadi korban sengketa antara debitur dan kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Gema Insani Press. Jakarta.
- Bachtiar, Maryati. (2007). *Buku Ajar Hukum Perikatan*. Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau. Pekanbaru.
- Djulaeka dan Devi Rahayu. (2019). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Scopindo Media Pustaka. Surabaya.

- Efendi, Jonaedi dan Johny Ibrahim. (2018). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Kencana. Jakarta.
- Fuady, Munir. (2002). *Hukum Perkreditan Kontemporer*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Hadjon, Philipus M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Bina Ilmu. Surabaya.
- Hanifah, Mardalena. (2016). *Pengantar Hukum Perdata*. Alaf Riau. Pekanbaru.
- Jono. (2013). *Hukum Kepailitan*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Karim, Adiwarman Azwar. (2003). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Penerbit III Indonesia. Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2005). *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media. Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. (2003). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Liberty. Yogyakarta.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press. Mataram.
- Nuhriana, Ifida. (2011). *Actio Pauliana: Upaya Hukum Melindungi Kepentingan Kreditur*. UNS Press. Surakarta.
- Rahardjo, Satjipto. (2006). *Ilmu Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Satrio, J. (1992). *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Satrio, J. (2002). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Satrio, J. (2018). *Hukum Perikatan*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (1999). *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Alumni. Bandung.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (2017). *Hukum Kepailitan*. Kencana. Jakarta.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun. (2001). *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty. Yogyakarta.
- Subekti, R. (2003). *Hukum Perjanjian*. Intermasa. Jakarta.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta. Bandung.
- Suhendi, Hendi. (2010). *Fiqih Muamalah*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Suteki dan Galang Taufani. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. PT. Raja Grafindo Persada. Depok.
- Yani, Ahmad dan Gunawan Widjaja. (2002). *Seri Hukum Bisnis: Kepailitan*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.

B. Jurnal / Karya Ilmiah

- Bachtiar, Maryati. (2016). *Itikad Baik Dalam Perjanjian Simpan Pinjam Koperasi (Studi Kasus Di Kota Pekanbaru)*. Jurnal Hukum Respublica, Vol. 16, No. 1.
- Chen, Wei dan Zhaohui Liu. (2023). *Asset Concealment and Creditor Protection: A Law and Economics Perspective on the Actio Pauliana*. Journal of Asian Economics and Law, Vol. 12.
- Jackson, Thomas H. (1984). *Avoiding Powers in Bankruptcy*. Stanford Law Review, Vol. 36, No. 3.

- Kessler, Friedrich and Edith Fine. (1964). *Culpa in Contrahendo, Bargaining in Good Faith, and Freedom of Contract: A Comparative Study*. Harvard Law Review, Vol. 77, No. 3.
- Mataram, Widya. (2020). *Kajian Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*. Jurnal Gagasan Hukum, Vol. 2, No. 1.
- Sapira, Pela, Mardalena Hanifah, dan Dasrol. (2023). *Penggunaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Modal Usaha pada PT. Permodalan Nasional Madani Mekaar Syariah Cabang Kuantan Mudik Berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah*. JOM Fakultas Hukum Universitas Riau, Vol. X, No. 1, Januari-Juni 2023.
- Schmidt, David. (2019). *The Paulian Action in European Cross-Border Insolvency Proceedings*. International Insolvency Review, Vol. 28, Issue 1.
- Sinaga, Niru Anita. (2022). *Konsep dan Implikasi Hukum Actio Pauliana terhadap Perlindungan Kreditor dalam Kepailitan*. Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 10, No. 3.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

D. Wawancara

Wawancara dengan Ibu Dini Eka Putri, S.E., Kepala Cabang PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Haji Miskin KC Payakumbuh, Selasa, 09 Desember 2025, di Kantor PT BPRS Haji Miskin KC Payakumbuh.

Wawancara dengan Ibu Pitriani, Istri alm. Mulia Iskandar (Pemilik Ruko), Minggu, 14 Desember 2025, di Rumah Kediaman Pemilik Ruko, Nagari Simalanggang, Kecamatan Payakumbuh.

Wawancara dengan Bapak drh. Angga Putra Adinata, Penyewa Ruko Muncak Pets Care, Minggu, 14 Desember 2025, di Ruko Muncak Pets Care, Nagari Simalanggang, Kecamatan Payakumbuh.